

Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT

Le 13/01/2025 à 16h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président le 03/01/2025.

Membres présents : M Marc BOUTRUCHE Mme Hortense LE PAPE (ne vote pas les points 29 et 31) Mme Marie-Hélène HERRY M David ROBO (vote jusqu'au point n° 31 inclus) Mme Yolande HANVIC Membre excusé ayant donné pouvoir : M TOULMINET (pouvoir à M BOUTRUCHE – ne vote pas les points 29 et 31) Membre excusé : M Pierre GUEGAN	DELIBERATION N°29.BU-2024-01-13	
	SARZEAU Résidence sociale pour jeunes travailleurs – 17 rue Adrien Régent	Construction d'une résidence sociale pour jeunes travailleurs : modification autorisation d'engagement de l'opération

Délibération du Conseil d'administration du 15 mars 2023	Mise à jour programmation 2023 – Autorisation FJT 30 places Sarzeau
Délibération du Conseil d'administration du 07 février 2024	Vote du budget pour l'année 2024
Délibération du Conseil d'administration du 07 février 2024	Actualisation de la programmation de construction et de réhabilitation de l'habitat spécifique

L'opération porte sur la construction d'une résidence sociale « habitat jeunes » de 30 logements implantée sur la commune de Sarzeau sise 17 rue Adrien Régent.

Elle s'inscrit dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de mise en valeur de la rue Adrien Régent, porté par la commune de Sarzeau.

La création de cette structure répond à un besoin identifié sur le territoire de la commune

L'établissement R+3 aura une surface de 982 m² environ, dont environ 148 m² dédiés à la vie sociale (salle d'animation, espace TV, ...). Il sera composé de logements de type T1, T1' et T1bis. La gestion de cet établissement sera assurée par l'association CAP AVENIR.

Le 04 avril 2024, la Région Bretagne nous a informé de la sélection du projet de foyer de jeunes travailleurs sur la commune de Sarzeau au dispositif Bien Vivre Partout En Bretagne avec l'attribution possible d'une subvention de 250 000 €

La présente délibération a pour objectif de valider le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération en prenant en compte notamment l'inscription de cette opération dans le dispositif Bien Vivre Partout En Bretagne.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 janvier 2023, déléguant au Bureau les compétences définies par l'article R 421-16 du CCH, relatives aux :

- décisions des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de déconstruction,
- aux décisions des actes de disposition,
- aux souscriptions d'emprunts pour un montant maximum de 10 M€ par opération.

Cette délibération relève des « conventions réglementées » visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, et L 423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Dès lors, les administrateurs de la SA Les Ajoncs, désignés par le Conseil d'administration de Morbihan Habitat, ne prennent pas part au vote, Madame LE PAPE et Monsieur TOULMINET, administrateurs de la Société Les Ajoncs ne prennent pas part au vote.



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

La convention réglementée relative à la mission confiée par Morbihan Habitat à la SA Les Ajoncs fera l'objet d'une présentation annuelle au Conseil d'administration.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, valide les modalités d'exécution de cette opération et autorise le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que :

- signer les marchés après obtention des financements escomptés, et délivrer les ordres de service,
- signer les contrats de prêts réglant les conditions d'emprunt et les demandes de réalisation des fonds,
- signer les engagements relatifs à la mission de suivi d'opération que la SA Les Ajoncs facturera à Morbihan Habitat,
- signer les engagements contractuels entre Morbihan Habitat et le gestionnaire, relatifs aux conditions de location du nouvel établissement.

Le Bureau prend également acte de la signature des contrats de prêts par le Directeur général, dans le cadre de la délégation donnée par le Conseil d'administration, relative aux souscriptions d'emprunt pour un montant maximal de 5 M€ par opération.



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 29.BU-2025-01-13		

L'opération porte sur 30 logements répartis ainsi :

Répartition	T1	T1 BIS	T1'
PLAI	20	1	9
PLUS			
PLS			
Total logements			

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Coût HT évalué	Coût TTC évalué
Charge foncière	125 442 € HT	132 341 € TTC
Construction	2 276 571 € HT	2 401 782 € TTC
Honoraires	197 088 € HT	207 928 € TTC
Conduite d'opération LES AJONCS (1)	72 053 € HT	72 053 € TTC
Conduite d'opération interne (1)	36 027 € HT	36 027 € TTC
Autres frais (2)	62 340 € HT	65 769 € TTC
Actualisation de prix	25 500 € HT	26 903 € TTC
Révisions de prix	72 700 € HT	76 699 € TTC
Aléas (3 %)	61 588 € HT	64 975 € TTC
Total coût de revient budgété	2 929 309 € HT	3 084 477 € TTC

- (1) La conduite d'opération est réalisée par la SA Les Ajoncs, au taux de 3%, et est soumise à la TVA.
 (2) Conformément à l'instruction comptable, l'assurance dommages-ouvrage n'est pas intégrée au coût de revient et au plan de financement de l'opération. Son montant est récupéré sur le solde extra-comptable de la participation aux dépenses de gros entretien et renouvellements de composants, par étalement sur les 10 premières années de quittance.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLAI (TLA -0,40 % sur 40 ans)	1 461 477 €
Prêt action Logement	72 000 €
Subvention du Conseil Départemental	240 000 €
Subvention Etat	407 000 €
Subvention EPCI	234 000 €
Subvention Région « Bien vivre partout en Bretagne »	250 000 €
Subvention Commune	90 000 €
Subvention de la CAF	30 000 €
Subvention autres (DSIL)	300 000 €
Total financement budgété	3 084 477 €

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	€
Revalorisation de la redevance en lien avec l'opération	€

(3) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation foncière	SO
Date d'agrément	29/12/2023
Obtention du permis de construire	1 ^{er} trimestre 2025
Acte d'acquisition foncière	2 ^{ème} trimestre 2025
Notification de l'ordre de service	2 ^{ème} trimestre 2025
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	4 ^{ème} trimestre 2026



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

